

Město Ledec nad Sázavou, Husovo nám. č.p. 7, 584 01 Ledec nad Sázavou

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ č. OdMI/143/2016/N

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Čl. I

1. Pronajímatel:

Obchodní jméno: Město Ledec nad Sázavou
Sídlo: Ledec nad Sázavou, Husovo náměstí č.p. 7, PSČ 584 01
Zastoupen: panem Ing. Zdeňkem Tůmou – starostou města
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pob. Ledec nad Sázavou
Číslo účtu: 19-2429521/0100
IČ: 00267759
DIČ: CZ 00267759

(dále jen pronajímatel)

2. Nájemce:

Obchodní jméno: Zdravotnická záchranná služba Kraje Vysočina, příspěvková organizace
Sídlo: Vrchlického 61, 586 01 Jihlava
Zastoupen: Ing. Vladislavou Filovou
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., Jihlava
Číslo účtu: 26736681/0100
IČO: 47366630
DIČ:

(dále jen nájemce)

Čl. II

Město Ledec nad Sázavou je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitosti pozemku parc. č. 491/1, jehož součástí je stavba č.p. 450, v katastrálním území a obci Ledec nad Sázavou.

Čl. III

Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání nacházející se v domě č.p. 450 s právem užívání zpevněných ploch a společných prostor, sloužících k příjezdu a přístupu k pronajatým prostorům sloužícím k podnikání, v rozsahu:

<i>Popis</i>	<i>Plocha (m²)</i>	<i>Započitatelná podlahová plocha (m²)</i>	<i>Počet místností</i>	<i>Podlaží</i>
kancelář	13,31		1	1. NP
kancelář	14,03		1	1. NP
nocleh	13,31		1	1. NP
nocleh	12,95		1	1. NP
jídlna	7,23		1	1. NP
nocleh řidiči	6,77		1	1. NP
chodba	24,12		1	1. NP
vestavěná skříň	0,78		1	1. NP
chodba	16,59		1	1. NP
WC inv. + ženy	2,81		1	1. NP
WC muži	1,45		1	1. NP
předsíň	1,96		1	1. NP
umývárna RZP	3,55		1	1. NP
WC a komora RZP	1,06		1	1. NP

Město Ledec nad Sázavou, Husovo nám. č.p. 7, 584 01 Ledec nad Sázavou

komora	1,11	1	1. NP
garáže	60,63	2	1. NP
	181,66		

217,99

Čl. IV

1. Pronajímatel přenechává prostory sloužící k podnikání, uvedené v článku III této smlouvy, do nájmu nájemci za účelem provozování zdravotnické záchranné služby a to ve stavu způsobilém smluvenému užívání. Změna účelu nájmu je možná pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v daném stavu je také přebírá. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně udržovat a provádět běžnou údržbu na vlastní náklad.
3. Nájemce nesmí pronajaté prostory tvořící předmět této smlouvy, přenechat do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nemá přitom nárok na náhradu nákladů, které na tyto úpravy vynaloží. Provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen ke dni skončení nájmu uvést na své náklady majetek do původního stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Náhrada nákladů mu v tomto případě nepřísluší.

Čl. V

1. Účastníci smlouvy souhlasně prohlašují, že roční nájemné za užívání majetku, specifikovaného v čl. III této smlouvy, bylo stanoveno dohodou takto:

celkem 181,66 m² x 450,00 Kč/m²/rok

81.747,00 Kč/ročně

K takto stanovenému nájemnému může být připočteno DPH dle zákonné výše.

2. Pronajímatel zajišťuje tyto služby, které jsou již součástí nájmu: domovnícké služby, údržbu společných ploch vč. zimní, běžnou údržbu společných prostor, úklid společných prostor, revize, kontroly PO, výtah, odvádění srážkových vod.
3. Pronajímatel dále zajišťuje pro nájemce jeho jménem a na jeho účet do pronajatých a společných prostor dodávky el. energie, vody, odvádění splaškových vod (stočné), a vytápění prostor označených jako započítatelná podlahová plocha. Za tyto služby se nájemce zavazuje hradit pronajímateli zálohy, na vynaložené úhrady, **měsíčně** ve výši:

- el. energie (společné prostory)	83,33 Kč
- ústřední topení	0,00 Kč
- voda vč. odvádění splaškových vod	720,00 Kč

4. Výši záloh dle čl. V bod 3, je pronajímatel oprávněn bez projednání s nájemcem každoročně upravovat dle skutečných úhrad v tom kterém roce a předpokládaného vývoje cen služeb a energií.

5. Takto stanovené nájemné a úhrada za služby dle čl. V bod 3. bude účtováno následovně:

Vždy do posledního dne příslušného měsíce vystaví pronajímatel fakturu – daňový doklad za pronájem prostor a na zálohy na zajištění služeb. Splatnost faktur je 30 dní ode dne vystavení. Konečné vyúčtování služeb pronajímatel provede vždy nejpozději do 30. 4. příslušného roku za předchozí kalendářní rok a v případě rozdílu mezi skutečnými úhradami a účtovanými zálohami vystaví doklad na rozdílnou částku se splatností 14 dní ode dne vystavení.

Pronajímatel provede vyúčtování tepla (ústřední topení) dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. V případě el. energie a vody bude vyúčtování provedeno dle způsobu využití pronajatých prostor. Pro výpočet jsou použity přidělené třídy místností, dle přílohy č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy. Spotřebu vody a elektřiny ve společných prostorách se nájemce zavazuje hradit společně s ostatními nájemci v poměru k váženému součtu pronajatých místností.

Jednotlivým pronajatým místnostem jsou přiřazeny TRÍDY s KOEFICIENTY:

TRÍDA	KOEFICIENT
-------	------------

Město Ledec nad Sázavou, Husovo nám. č.p. 7, 584 01 Ledec nad Sázavou

1.	zubaři, kadeřnictví, bufet, laboratoř, odběrné místo	1
2.	praktický lékař, dětský lékař, rentgen, ordinace s gastroenterologií, lékař - nosní, ušní, krční, kožní; neurologie, chirurgie, ortopedie, plicní, kardiologie, psychiatrie, přípravná zubaři, dispečink, kosmetické služby, kanceláře, sklad potravin, kuchyň, wc, umývárny, ostatní	0,4
3.	vyšetřovna, rehabilitace, příjem, denní místnost, kancelář úklidové služby, kancelář domácí péče, společenská místnost, jídelna, chodba	0,2
4.	garáž, šatna, sklad, úklidová komora, noclehárna, archiv	0,05
0.	nepronajaté prostory	0

Spotřeba vody a elektřiny je rozúčtována podle váženého součtu všech místností. Koeficient určuje váhu místnosti v tomto váženém součtu.

V případě pořízení klimatizace bude účtován navíc roční paušál za el. energii v hodnotě 1500,-Kč/rok. Tento paušál bude pro potřeby výpočtu odečten od celkové spotřeby el. energie v domě. Stejně bude postupováno v případě nájemců mající samostatný elektroměr a vodoměr. V případě, že nájemce má vlastní elektroměr, platí elektřinu pouze za společné prostory, a to roční paušál v hodnotě 1000,-Kč/rok a v případě, že nájemce má vlastní vodoměr, platí vodné a stočné pouze za společné prostory, a to roční paušál v hodnotě 100,-Kč/rok.

Konkrétně bude postupováno podle následujícího vzorce:

$$\sum (\text{počet místností nájemce v jednotlivých třídách} * \text{koeficient pro danou třídu})$$

$$\sum (\text{počet všech místností polikliniky v jednotlivých třídách} * \text{koeficient pro danou třídu})$$

= podíl nájemce na celkové faktuře za vodu/elektřinu poníženou o paušální platby na klimatizace, paušální platby nájemců s vlastním vyúčtováním vody či elektřiny za společné prostory a platby nájemců účtované podle skutečného odběru.

- Nájemce se zavazuje v případě prodlení úhrady faktury za pronájem a úhrady za služby nebo zálohy na ně zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Instalaci klimatizace je nájemce povinen nahlásit pronajímateli ihned po jejím zapojení. Za nesplnění této povinnosti zaplatí nájemce pokutu 200,-Kč za každý den prodlení.
- Opožděná úhrada nájemného nebo služeb (vč. záloh na ně) je brána jako závažné porušení ustanovení této smlouvy a v tomto případě je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- Pokud nebude smluvními stranami dohodnuto jinak, je pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12-ti předchozích měsíců (dále jen „míra inflace“). Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem, případně jeho právním nástupcem, za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována.

Zvýšení nájemného je účinné vždy od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována. Zvýšení nájemného pronajímatel písemně oznámí nájemci bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna. Neoznámení zvýšení nájemného nemá vliv na povinnost nájemce platit zvýšené nájemné. Pronajímatel vyúčtuje nájemci zvýšení nájemného zpětně za období od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována, do dne, od kterého je nájemci účtováno nájemné zvýšené o míru inflace. Nájemce je povinen zaplatit částku vyúčtovanou dle předcházející věty pronajímateli spolu s nejbližším nájemným.

Dále je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné v případě, že dojde k navýšení cen za dodávky služeb, které jsou součástí nájmu a to maximálně o 4 % ročně. Zvýšení nájemného je účinné vždy od následujícího měsíce po doručení písemného oznámení nájemci.

Čl. VI

1. Nájemce se zavazuje:

- a) předmět nájmu udržovat a hradit náklady spojené s jeho obvyklým udržováním a běžnými opravami tak, aby vyhovoval požárním, hygienickým a bezpečnostním předpisům. Běžnou opravou se rozumí zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek a výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy odpadových výtoků sprch, umyvadel, výlevků, záchodových mís.
- b) umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor na jeho požádání. Dále mu umožní vykonávání rekonstrukce, modernizace a stavebních úprav.
- c) v případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a vybílěný, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal. V případě nesplnění povinnosti je pronajímatel oprávněn provést vyklizení a uskladnění věcí na náklad a nebezpečí nájemce.
- d) dodržovat veškerá ustanovení provozního řádu budovy polikliniky.

2. Pronajímatel se naproti tomu zavazuje:

- provádět údržbu a opravy nad rámec běžné údržby a oprav. Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu předmětu nájmu je nájemce povinen písemně oznamovat pronajímateli.

3. Nájemce odpovídá za likvidaci veškerého odpadu vznikajícího jeho činnostmi v pronajatých prostorách a to včetně odpadu zvláště nebezpečného. Je povinen vést předepsanou evidenci o nakládání s nebezpečným odpadem a likvidovat jej v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele prokázat, jakým způsobem zajišťuje likvidaci a evidenci nebezpečného odpadu.

Čl. VII

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smlouva může být vypovězena kteroukoliv ze smluvních stran písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.

Čl. VIII.

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Touto smlouvou se ruší dříve uzavřené nájemní smlouvy k předmětu nájmu včetně všech jejích dodatků.
4. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, formou chronologicky číslovaných dodatků, jiná ujednání jsou neplatná.
5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
6. Součástí této smlouvy je i příloha č. 1.

Doložka:

Smlouva byla projednána a schválena Radou města Ledec nad Sázavou v souladu s § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění usnesením č. II. **23.2016/433RM-s**) ze dne 29. 12. 2016

Smlouva byla projednána a schválena Radou Kraje Vysočina dne 17.1. 2017 č. usnesení 0082/03/2017/RK v souladu s čl. 2 odst. 2 písm. b) Zásad Zastupitelstva Kraje Vysočina o vymezení majetkových práv a povinností příspěvkových organizace zřizovaných Krajem Vysočina č. 09/11 ze dne 13.12.2011.

V Ledči nad Sázavou dne: 19.1.2017
Za pronajímatele:

V Jihlavě dne:18.1.2017
Za nájemce:

.....
Ing. Zdeněk Tůma
starosta města

.....
Ing. Vladislava Filová
ředitelka

Příloha č. 1

Nájemce	Místnost	plocha	upravená plocha - vytápěná	podlaží	TŘÍDA elektrína, voda
ZZS Kraje Vysočina - Jihlava		181,66	217,99		
	kancelář	13,31		1. NP	2
	kancelář	14,03		1. NP	2
	nocleh	13,31		1. NP	4
	nocleh	12,95		1. NP	4
	jídelna	7,23		1. NP	3
	nocleh řidiči	6,77		1. NP	4
	chodba	24,12		1. NP	3
	vestavěná skříň	0,78		1. NP	4
	chodba	16,59		1. NP	3
	WC inv. + ženy	2,81		1. NP	2
	WC muži	1,45		1. NP	2
	předsíň	1,96		1. NP	4
	umývárna RZP	3,55		1. NP	2
	WC a komora RZP	1,06		1. NP	2
	komora	1,11		1. NP	4
	garáž	60,63		1. NP	4
	garáž			1. NP	4

.....
podpis pronajímatel

.....
podpis nájemce